

Wonen in Laarbeek

Woonvisie 2022 - 2026

Inhoud

Inleiding	3
Samenvatting	3
Wooncrisis	4
Demografische ontwikkeling en woningbehoefte	4
Plan capaciteit en bouw mogelijkheden	5
Input uit informatiebijeenkomsten	6
Wenselijkheid	7
Beschikbaarheid	7
Betaalbaarheid	8
Wonen en zorg	9
Snelheid in procedure omgevingsvergunning	11
Huisvesting statushouders	11
Huisvesting woonwag en bewoners	12
Huisvesting arbeidsmigranten	12
Tijdelijke huisvesting in kernrandzones	12
Woning splitsing en transformatie	13
Starterslening	13
Prestatieafspraken woCom	14
Speerpunten woonbeleid 2022 – 2026	15

Bijlagen:

1. Verslag inwonersbijeenkomst wonen en ouder worden 22 februari 2021
2. Verslag overleg Dorpsraden en seniorenraad 28 juli 2021
3. Verslag bijeenkomst kern Aarle-Rixtel 6 september 2021
4. Verslag bijeenkomst kern Mariahout 15 september 2021
5. Verslag bijeenkomst kern Beek en Donk 23 september 2021
6. Verslag bijeenkomst kern Lieshout 29 september 2021
7. Woonvisie 2017 – 2021

Inleiding

De in de woonvisie 2017-2021 geschetste trend zoals toenemende vergrijzing en het kleiner worden van de huishoudens zet zich ook de komende jaren door. Ook voldoende en betaalbaar aanbod is verder onder druk te komen staan. Zelfs zo erg dat er inmiddels wordt gesproken over een wooncrisis. Daarmee zijn de in die woonvisie gestelde prioriteiten ook nog steeds actueel. Dat wil zeggen dat we blijven inzetten op:

- Een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag.
- Voldoende aanbod betaalbare woningen.
- Voldoende aanbod sociale huurwoningen.
- Voldoende aanbod middeldure vrije sector huurwoningen.
- Verduurzaming van de woningvoorraad met oog voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en woonomgeving.

Deze woonvisie dient dan ook te worden gelezen als een aanvulling (addendum) op de woonvisie 2017-2021, waarin met name wordt ingegaan op de gevolgen van de wooncrisis en wat we willen gaan doen om de woningmarkt in Laarbeek toegankelijk en betaalbaar te houden.

Samenvatting

De wooncrisis slaat hard om zich heen. Door het geringe woningaanbod, lage rentestand, beleggers die de markt verstoren en nog meerdere factoren stijgen de huizenprijzen en huurprijzen zo hard, dat voor een steeds groter wordende groep mensen een (andere) woning inmiddels onbereikbaar is geworden.

Ingrijpende en langdurige maatregelen zijn nodig van de overheid, banken, bouwsector etc. om weer een zeker evenwicht aan te brengen tussen vraag en aanbod van woningen.

Tot 2035 mag Laarbeek nog een klein aantal extra woningen bouwen. De uitdaging hierbij is zorgvuldig te kijken welke woningen, voor welke doelgroep, waar gebouwd mogen worden.

De demografische ontwikkeling van Laarbeek laat zien dat de vergrijzing tot 2035 nog verder toeneemt en dat de samenstelling van de huishoudens een toename laat zien van 1- en 2 persoonshuishoudens. Die behoefte aan kleinere woningen neemt dan ook toe.

De komende jaren zal voor zowel koop als huurwoningen vooral worden ingezet op beschikbaarheid, betaalbaarheid en doorstroming.

Beschikbaarheid door te zorgen voor extra woningen waarmee ook starters weer toegang krijgen tot de woningmarkt, wat zich manifesteert in kleinere en daarmee betaalbare woningen. Bij kleinere woningen kan worden gedacht aan Tiny Houses, appartementen en kleinere woningen die kunnen worden gerealiseerd door woningsplitsing en transformatie. Daarnaast moet worden voorkomen dat beleggers 'goedkope' woningen opkopen, om deze tegen hogere prijzen te verkopen of te verhuren. Bijvoorbeeld door zelfbewoningsplicht. Bij betaalbaarheid zal naast kleinere woningen ook gekeken worden naar alternatieve bouwmogelijkheden zoals bijvoorbeeld prefab woningen.

Om doorstroming te bevorderen zullen met het oog op de vergrijzing voor senioren en voor mensen met een lichamelijke beperking ook extra levensloopbestendige woningen nodig zijn. Laarbeek kent nog relatief veel eengezinswoningen. In principe voldoende om aan de vraag te kunnen voldoen, zodat nieuwbouw van dergelijke woningen geen prioriteit meer heeft.

Betaalbaarheid is belangrijk, maar eveneens willen we in beperkte mate ook iets duurdere woningen toestaan. Immers daaraan is ook behoefte en anderzijds zijn duurdere woningen in sommige plannen noodzakelijk om ook goedkopere woningen financieel mogelijk te maken.

Bedoeling is jaarlijks bij nieuwbouwplannen de volgende verdeling toe te passen:

60% van de koopwoningen moet vallen binnen de categorie tot en met lage middeldure koop, d.w.z. voor 2022 een prijsgrens van € 255.000,-

30% van de koopwoningen mag een maximale prijsgrens hebben die valt binnen de grenzen voor de Nationale Hypotheek garantie, voor 2022 is dit maximaal € 355.000 en

10% van de koopwoningen mag duurder zijn.

Voor de huurwoningen brengen we een begrenzing aan tot maximaal de categorie hoge middenhuur (voor 2021 is dit een huursom van maximaal € 1.000,- per maand).

Ook het begrip wonen en zorg is een onderwerp dat meer aandacht krijgt. Dat mensen langer thuis willen en vaak ook moeten wonen, betekent ook iets voor de leefomgeving. Meergeneratiewoningen en levensloopbestendige woningen kunnen een positieve bijdrage leveren om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen.

Verder krijgt de doelgroep arbeidsmigranten bijzondere aandacht. De toenemende behoefte door het bedrijfsleven aan arbeidsmigranten brengt ook een huisvestingsvraag met zich mee. Hiervoor is een separaat beleidskader in ontwikkeling dat begin 2022 aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden.

Ook de mogelijkheden worden verruimd om het aantal standplaatsen voor woonwagens in de toekomst uit te breiden. De groei van het aantal standplaatsen willen we procentueel gelijk laten oplopen met de groei van het aantal sociale huurwoningen.

Over de toename van het aantal sociale huurwoningen houden we vast aan de eerder met woCom gemaakte afspraak om in de periode van 2017 tot en met 2025 in totaal tenminste 170 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

Daarnaast maken we met woCom nog afspraken over:

- doorstroming;
- mogelijkheden voorrang bij woningtoewijzing;
- meer woningen levensloop bestendig maken;
- realiseren meergeneratiewoningen.

Wooncrisis

Momenteel wordt er gesproken over een wooncrisis in Nederland, waarvan de effecten ook in Laarbeek zichtbaar zijn. De sterk opgelopen huizenprijzen zorgen er niet alleen voor dat starters op de woningmarkt moeilijk of niet meer in staat zijn een woning te bemachtigen, maar ook ouderen voelen zich belemmerd om te gaan verhuizen vanwege enerzijds een gebrek aan geschikte woningen en anderzijds de hoge kosten.

Daarbij komt nog dat Laarbeek weinig mogelijkheden heeft om nieuwbouw mogelijk te maken. Tot 2035 mag Laarbeek nog een zeer beperkt aantal extra woningen bouwen. Er zal dan ook een zorgvuldige afweging gaan plaatsvinden wat, hoe en waar gebouwd mag gaan worden. Kwaliteit gaat hierbij boven kwantiteit.

De beperkte bouwmogelijkheden brengen ook met zich mee dat de kans klein is dat iemand in aanmerking komt voor een nieuwe meer passende woning. Met name ouderen moeten zich bewust worden, dat het niet vanzelfsprekend is dat wanneer de eigen woning niet meer geschikt is er ook een andere meer passende woning beschikbaar is of op korte termijn komt. Tijdig anticiperen op de vraag kan en wil ik hier blijven wonen als ik ouder word en wat dat betekent, voorkomt dat mensen later in problemen komen.

Nieuwe woonvormen zoals meergeneratiewoningen voor jong en oud, betaalbare en snel te realiseren woningen, meer sociale huurwoningen krijgen de komende jaren dan ook prioriteit.

Demografische ontwikkeling voor Laarbeek en gevolgen woningbehoefte.

De vergrijzing in Nederland en ook Laarbeek zet de komende jaren nog door. Het aantal 70 plussers in Laarbeek omvat in 2020 al 16% van het totaal aantal inwoners. Dit percentage groeit in 2030 naar 22% en in 2035 naar 24%. (bron: bevolkings- en woningbehoefte prognose Noord-Brabant 2020)

Ook voor de samenstelling van de huishoudens heeft dit gevolgen.

Het totaal aantal inwoners tot 2035 loopt iets terug (circa 2,5%) terwijl het aantal huishoudens met circa 4,0 % groeit

- Demografische ontwikkeling

Leeftijd	1-1-2020	1-1-2030	1-1-2035
0-10	2100	2130	2120
11-20	2665	2220	2185
21-30	2345	2170	1970
31-40	2575	2440	2340
41-50	2795	2490	2550
51-60	3500	2865	2565
61-70	3105	3310	3160
71-80	2455	2825	2980
81-90	1040	1755	1950
90 e.o	145	315	395
Totaal	22.725	22.520	22.215

- Veranderende samenstelling huishoudens:

	Woonvisie 2017-2021	Prognose 2014	Prognose 2020		
<i>Huishouden:</i>	1-1-2014	1-1-2030	1-1-2020	1-1-2030	1-1-2035
1 persoons	2269	3320	2655	3180	3440
2 persoons	3116	3180	3325	3380	3225
gezin	2957	2787	2945	2725	2725
1 ouder	508	525	615	605	605
anders	35	46			
Totaal	8885	9865	9510	9935	9935

De ontwikkeling van de samenstelling van de huishoudens geeft geen significante afwijkingen te zien ten opzichte van de prognose 2014. De stijging van het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens zet nog steeds door. De vraag naar woningen stijgt hierdoor harder dan de toename van het aantal inwoners.

Dit onderstreept ook de noodzaak om juist voor 1 of 2 persoonshuishoudens te zorgen voor geschikte woningen.

Naast de behoefte aan flexibele woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens is ook een trend waarneembaar dat mensen zoeken naar vormen van collectief wonen. De individualisering van de samenleving roept bij tal van mensen weer de behoefte op om het wonen samen te gaan organiseren.

Deze ontwikkelingen vertalen zich naar een toenemende behoefte aan kleinere betaalbare woningen en vormen van collectief wonen, zoals bijvoorbeeld meergeneratiewoningen, geclusterde woonvormen voor ouderen.

Plancapaciteit en bouwmogelijkheden.

Met de Peelgemeenten zijn woonafspraken vastgelegd naar aanleiding van de Brabantse Agenda Wonen en de interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Op basis van de concept omgevingsverordening 2022 van de provincie Noord-Brabant en de Ladder Duurzame Verstedelijking blijven regionale woningbouwafspraken noodzakelijk. In 2021 zijn afspraken aangepast gelet op de woningbehoefte en de wens om goede plannen binnen bestaand stedelijk gebied te kunnen blijven faciliteren.

Over de bouwmogelijkheden is hierin het volgende vastgelegd.

Elke gemeente heeft maximaal voor 10 jaar harde plancapaciteit conform de voor deze gemeente berekende behoefte in de provinciale woningbehoefteprognose. Overschrijding van de maximale harde plancapaciteit is alleen toegestaan ten behoeve van transformatie- of herontwikkelingslocaties.

Dit houdt in dat voor uitbreidingsplannen de woningbehoefteprognose van de provincie leidend is. Voor inbreiding geldt dit 'plafond' formeel niet, maar daarbij dient wel steeds in ogenschouw genomen te worden dat een 'overschrijding' van de prognoseaantallen op termijn kan leiden tot leegstand.

Volgens de provinciale prognose mag de woningvoorraad tot 2035 nog met 785 woningen toenemen. Echter van deze 785 woningen ligt er al voor 679 woningen een claim in de vorm van een harde of zachte plancapaciteit. Hierdoor resteert en nog een in te vullen plancapaciteit tot en met 2035 van slechts 106 woningen.

Over een periode van 15 jaar is dit een zeer gering aantal woningen. Veel mensen die hun woonbehoefte denken te kunnen realiseren door middel van nieuwbouw zullen hierdoor dus teleurgesteld moeten worden.

Dit onderstreept ook de noodzaak om bij de beoordeling van de plannen zoveel als mogelijk te sturen op woningtypes waaraan nu en in de toekomst het meeste behoefte bestaat.

Input uit informatiebijeenkomsten:

Om informatie op te halen waar de komende jaren de behoefte ligt en waar prioriteit aan moeten worden gegeven zijn er diverse bijeenkomsten geweest. Op 22 februari 2021 is er met inwoners een digitale bijeenkomst geweest over het thema wonen en ouder worden. Op 22 juni is er themabijeenkomst voor de gemeenteraad geweest over de speerpunten voor de woonvisie, gevolgd door de dorpsraden en seniorenraad (28 juli) en tenslotte in de kernen (Aarle-Rixtel 6 september, Mariahout 15 september, Beek en Donk 23 september en Lieshout op 29 september).

De verslagen van deze bijeenkomsten treft u aan in de bijlage.

Uit de bijeenkomsten zijn de volgende punten samengevat naar voren gekomen:

- Inwonersbijeenkomst wonen en ouder worden:
 - 35% van de deelnemers wil het liefst thuis blijven wonen.
 - 18% ziet wel iets in wonen aan een Begijnhof.
 - 29% is voorstander van een Meergeneratiewoning.
 - 14% een voorkeur geeft aan het concept Zonnetij.
 - 4% een oplossing ziet in een Mantelzorgwoning.
- Raad:
 - Prioriteit aan woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens, senioren en starters.
 - Ondersteuning voor meergeneratiewoningen.
 - Appartementen kunnen bijdragen aan oplossing.
 - Belang van voor doorstroming
 - Levensloop bestendig maken van woningen:
 - Bij bestaande woningen verantwoordelijkheid eigenaar.
 - Bij nieuwbouw zoveel als mogelijk verplichten.
 - Regels zo soepel als mogelijk toepassen.
 - Onderzoek mogelijkheden verzilvering via Svn
 - Voorrang voor woningsplitsing en transformatie
 - Kijk naar kavelgrootte en mogelijkheden tiny houses.
 - Onderzoek mogelijkheden tiny houses of tijdelijke woningen aan kernranden.
- Dorpsraden en seniorenraad
 - Zorg dat woningen vooral naar inwoners van Laarbeek gaan.
 - Jongeren komen niet aan een woning. Met jongeren wordt niet of te weinig gesproken.
 - Gebrek aan kleine en betaalbare woningen.
 - Te weinig woningen in middenhuur. (huur tussen € 750,- en € 1.000,-)
 - Onderzoek mogelijkheden invoering blijverslening
 - Kijk naar woonmogelijkheden om doelgroepen (bijvoorbeeld jong en oud) te combineren
 - Zorg dat woningen levensloop bestendig worden
 - Er zijn in Laarbeek voldoende eengezinswoningen.
 - Geen behoefte aan extra aantallen grote woningen.

Voor wonen en ouder worden:

- Probeer mensen te ontzorgen en van informatie te voorzien.
- Investeer in bewustwordingsproces
- Stel seniorenmakelaar aan die zoekt naar de beste oplossingen.
- Gemeente kan partijen bij elkaar brengen.

Kijk wat het snelste gaat om de woningvoorraad te verhogen.

Woningsplitsing leidt tot kleinere woningen en daar is behoefte aan.

Zorg voor een goede verdeling van sociale huurwoningen over de kernen.

- **Bijeenkomsten kernen:**

Er zijn te weinig kleine en betaalbare woningen.

Geen mogelijkheden tot doorstroming.

Zorg dat ouderen naar een kleinere betaalbare woning kunnen, zodat jongeren kunnen instromen op woningmarkt.

Zorg dat mensen uit Laarbeek bij nieuwe woningen voorrang krijgen.

Starterslening is niet meer van toepassing vanwege sterk gestegen koopprijzen.

Tiny houses zijn voor veel jongeren na verloop van tijd weer te klein.

plaats tijdelijke woningen (tiny houses) op stuk grond buiten de bebouwde kom.

(combinatie natuur en wonen)

Meerdere bouwlagen/appartementen (niet te hoog) is haalbaar. Hangt van locatie af.

Voorkeur blijft voor grondgebonden kleine woningen boven appartementen.

Zorg dat je in de toekomst flexibel kunt inspelen op veranderende behoefte.

Wenselijkheid

Uit alle gevoerde gesprekken is naar voren gekomen dat vooral moet worden ingezet op kleinere en betaalbare woningen met name voor starters en senioren. Dit geldt voor zowel koop als huurwoningen.

Hoewel grondgebonden woningen de voorkeur hebben, behoort mede vanwege de schaarse bouwgrond – weliswaar afhankelijk van locatie en omgeving – gestapelde bebouwing (appartementen) tot de mogelijkheden.

Ook nieuwe woonvormen zoals meergeneratiewoningen zijn een interessante optie.

Om het landelijke karakter zo min mogelijk geweld aan te doen, door al te veel nieuwbouwplannen, wordt ook transformatie en woningsplitsing gezien als kans.

Speerpunten wenselijkheid

Prioriteit voor kleinere en betaalbare woningen voor senioren en starters, zowel koop als huur.

Voorkeur grondgebonden maar ook mogelijkheden benutten voor gestapelde bouw/appartementen, waarbij omvang en hoogte passend moet zijn bij directe omgeving.

Afspraken maken met woCom en ontwikkelaars om meergeneratiewoningen mogelijk te maken.

Zoveel als mogelijk medewerking verlenen aan woningsplitsing en transformatie.

Beschikbaarheid:

- Prestatieafspraken woCom

Met woCom hebben we lopende afspraken om nog tot 2024 het aantal sociale huurwoningen uit te breiden. Inzet is om die plannen ook mogelijk te maken en waar mogelijk te verdelen over de kernen. Vanaf 2024 zullen opnieuw afspraken worden gemaakt over de noodzakelijke kernvoorraad sociale huurwoningen. Zie verder onder 'prestatieafspraken woCom.

- Zelfbewoningsplicht

Hoewel dit in Laarbeek nog niet echt merkbaar is, is het niet ondenkbaar dat ook hier speculanten woningen gaan kopen en vervolgens duurder gaan verkopen of verhuren, waardoor starters en senioren zich de woning niet meer kunnen veroorloven.

Een mogelijkheid om dit tegen te gaan is het invoeren van een zelfbewoningsplicht.

Voor nieuwbouwwoningen kan privaatrechtelijk (anterieure overeenkomst) een zelfbewoningsplicht worden overeengekomen met de koper of ontwikkelaar. Indien de grond van de gemeente is kan dit worden vastgelegd in het koopcontract met de mogelijkheid van een kettingbeding naar toekomstige bewoners.

Regelgeving voor een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen is nog niet mogelijk. Momenteel is landelijke wetgeving (Opkoopwet) in de maak die dit ook voor bestaande woningen mogelijk moet maken.

In afwachting van de nieuwe wet, zal in 2022 een voorstel aan de raad worden voorgelegd inzake de invoering van een zelfbewoningsplicht.

- Benutten vastgestelde en kansrijke inbreidingslocaties.

Ingezet zal moeten worden op het versneld uitvoeren van plannen waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is. Denk hierbij aan de voltooiing van het voorzieningencluster Beek en de Hoge Regt fase 3.

Ook met de planontwikkeling moet zo spoedig mogelijk worden gestart voor locaties waarvan de gemeente grondeigenaar is en nu al bekend is dat die locaties binnen hooguit enkele jaren beschikbaar komen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de locatie gymzaal Jan van Rixtelstraat te Aarle-Rixtel.

Speerpunt beschikbaarheid

In 2022 zal een voorstel aan de raad worden voorgelegd over de mogelijkheden en wenselijkheden voor het invoeren van een zelfbewoningsplicht.

Versneld uitvoeren van plannen waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is.

Starten met planontwikkeling voor locaties waar gemeente grondeigenaar is die locaties binnen enkele jaren beschikbaar komen.

Betaalbaarheid

Zoals vermeld zijn de prijzen voor woningen zo hard gestegen, dat de woningmarkt voor starters voor zowel koop als huur op dit moment nauwelijks nog financieel toegankelijk is.

- Wat kunnen en willen we hier als gemeente aan doen?

Er zijn oplossingen nodig waar zowel de snelheid van het beschikbaar krijgen van woonruimte als de betaalbaarheid essentieel zijn. Snelheid en betaalbaarheid kan worden behaald met bijvoorbeeld Tiny Houses, prefab woningen, woningsplitsing en transformatie van panden tot woningen. Over het algemeen gaat het dan over kleinere woningen.

Om er voor te zorgen dat ook nieuwe woningen betaalbaar zijn, gaan we bij de beoordeling van principeverzoeken nadere afspraken (anterieure overeenkomst) maken van afspraken met ontwikkelaars.

Als het gaat om koopwoningen willen we bij de toewijzingen van principeverzoeken er voor zorgen dat van alle toewijzingen per jaar:

- 60% van de koopwoningen qua prijsgrens maximaal valt binnen de categorie 'Lage middeldure koop als vastgelegd in de geldende regionale begrippenlijst. Voor 2022 is dit maximaal € 255.000,-.
- 30% van de koopwoningen moet qua prijsgrens vallen onder de categorie die in aanmerking komt voor een Nationale Hypotheek garantie. Voor 2022 is dit maximaal € 355.000,-.
- 10% van de koopwoningen mag vallen onder de categorie dure koopwoningen vanaf € 355.000,-

Voor huurwoningen leggen we een begrenzing aan bij maximaal de categorie 'hoge middenhuur' (voor 2021 is dit een huursom van maximaal € 1.000,- per maand, zoals vastgelegd in de regionale begrippenlijst wonen MRE).

Uitzondering hierop vormen de ruimte voor ruimtewoningen. Voor deze woningen gelden aparte regels en deze worden ook niet meegeteld voor het woningcontingent.

Speerpunten betaalbaarheid

- **Nieuwbouw:**

Bij de jaarlijkse toewijzing van principeverzoeken er voor zorgen (anterieure overeenkomst) dat bij koopwoningen:

- 60% van de koopwoningen qua prijsgrens maximaal valt binnen de categorie 'Lage middeldure koop als vastgelegd in de geldende regionale begrippenlijst. Voor 2022 is dit maximaal € 255.000,-.
- 30% van de koopwoningen moet qua prijsgrens vallen onder de categorie die in aanmerking komt voor een Nationale Hypotheek garantie. Voor 2022 is dit maximaal € 355.000,-.
- 10% van de koopwoningen mag vallen onder de categorie dure koopwoningen vanaf € 355.000,-

Voor huurwoningen geldt een begrenzing bij maximaal de categorie 'hoge middenhuur' (voor 2022 is dit een huursom van maximaal € 1.000,- per maand, zoals vastgelegd in de regionale begrippenlijst wonen MRE).

Uitzondering Ruimte voor Ruimte woningen.

- **Bestaand:**

woningsplitsing en transformatie. Voor de nieuw te realiseren woningen gelden dezelfde financiële normen als voor nieuwbouw.

Wonen en Zorg

Oud worden is anders dan vroeger. Dit komt door aanpassingen in onze wet- en regelgeving. Onze samenleving beweegt steeds meer van 'zorgen voor' naar 'zorgen dat'. Hiermee bedoelen we dat we de zelfstandigheid en zelfredzaamheid van onze inwoners willen versterken.

Steeds vaker willen we blijven wonen in onze eigen woning. Als het nodig is, krijgen we zoveel mogelijk daar zorg en ondersteuning. In eerste instantie van ons sociale netwerk. En als dat niet voldoende is door professionals. Doordat we steeds ouder worden ontstaat er meer druk op de zorg. Daarom moeten we anders kijken naar zorg en is langer thuis wonen noodzakelijk. Daarnaast past langer thuis wonen ook bij de behoefte van onze inwoners. Het is onze taak om zorg betaalbaar en toegankelijk te houden voor inwoners voor wie geen andere oplossing beschikbaar is.

Passende woonruimte:

De gemeente Laarbeek is een sterk vergrijzende gemeente. Hierdoor neemt de vraag aan levensloopbestendige woningen toe. Daarnaast moeten deze woningen betaalbaar zijn, zodat doorstroming van grotere woningen (waar ouderen nu verblijven), naar kleinere woningen op gang komt. Deze eengezinswoningen zijn dan beschikbaar voor de jongeren die door willen stromen vanuit een starterswoning of vanuit het ouderlijk huis.

Ouderen geven sterk de behoefte aan om thuis te blijven wonen. Hiervoor zijn mogelijk aanpassingen nodig. Daarnaast wordt vaak aangegeven dat woonvormen zoals 'hofjes' of 'meergeneratiewoningen' aantrekkelijk zijn. Door het gezamenlijk karakter van deze woonvormen wordt eenzaamheid tegen gegaan en zetten we in op het versterken van 'gemeenschapskracht': het er zijn voor elkaar en iets voor elkaar over hebben.

Wonen en zorg voor inwoners met beperkingen:

Laarbeek streeft naar een inclusieve samenleving, waarbij iedereen op zijn of haar eigen manier mee kan doen. Daarom huisvesten we inwoners met bijvoorbeeld psychische beperkingen in de woonwijken, in een zo thuis mogelijke situatie. Er worden afspraken gemaakt met de woningbouwcorporatie over de toewijzing aan specifieke doelgroepen. Vanuit het sociaal domein wordt erop toegezien dat er passende ondersteuning is voor deze doelgroepen.

Bewustwording:

Zelfstandig en zo lang mogelijk thuis blijven wonen vraagt iets van de samenleving. De druk op de zorg neemt alleen maar toe, als gevolg van de vergrijzing. Door bijvoorbeeld het sociaal netwerk in kaart te brengen en je burens goed te kennen, kunnen kleine zaken buiten de zorg gehouden worden. In het plan 'Ouder worden in Laarbeek' zijn hierover actiepunten opgenomen om de gemeenschapskracht te versterken.

Daarnaast is het belangrijk dat inwoners zelf ook vroeg nadenken over hoe zij graag ouder willen worden. Als ik hier blijf wonen, wat is daar dan voor nodig? Als traplopen lastig gaat bijvoorbeeld, kun je dan reserveren voor een traplift. Voorzieningen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning dienen als vangnet en zijn bedoeld voor die inwoners die geen andere oplossingen meer hebben. Dat betekent dus ook een vraag richting alle inwoners, wat kan ik zelf?

Welzijn:

De toenemende zorgvraag en de verschuiving van zorg naar de eigen omgeving doen een steeds groter beroep op de eigen kracht én het sociale netwerk van inwoners. De beschikbaarheid van voldoende welzijnsvoorzieningen, vrijwilligerswerk en mantelzorg komt onder druk te staan. Een breed aanbod van preventieve, collectieve en algemene voorzieningen kan bijdragen aan het (langer) zelfstandig wonen. Innovatie en digitale technologie zijn een belangrijke aanvulling hierop; ze kunnen hulpverleners ontlasten en langer zelfstandig wonen ondersteunen. We zetten er daarom op in om het aanbod binnen de algemene en voorliggende sfeer te behouden en indien nodig uit te breiden. Hierbij hebben we speciale aandacht voor digitale technologie, zoals domotica. Denk hierbij aan initiatieven zoals op Zonnetij of pilots met digitale zorgsystemen bij Savant.

Zorg:

Het zorgnetwerk is een ingewikkeld speelveld met veel verschillende partijen. De gemeente Laarbeek vindt het belangrijk om ieders rollen en verantwoordelijkheden scherp te houden. Niet altijd is goed vastgelegd wie op welk moment verantwoordelijk is voor ondersteuning. Dit leidt tot onwenselijke situaties. Het in kaart brengen van welke ondersteuners actief zijn bij aanbieders maakt het veld inzichtelijk. Vervolgens kunnen partners (naast de wettelijke kaders) met elkaar afspraken maken over de inzet en verantwoordelijkheid van de ondersteuners. Dit leidt tot verbetering van de zorg aan cliënten/inwoners. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om de partijen aan tafel te krijgen, zodat we gaan voor effectieve en efficiënte zorg. Nieuwe initiatieven op het snijvlak van wonen en zorg worden aangemoedigd, daar hier gebleken behoefte aan is. Zie hiervoor het voorbeeld Zonnetij.

Woningaanpassingen:

Om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen, is het vaak noodzakelijk om (kostbare) aanpassingen aan de woning door te voeren, zoals het verplaatsen van een slaapkamer of badkamer naar de begane grond. Omdat niet alle senioren dit kunnen bekostigen en het voor deze doelgroep moeilijk is een lening af te sluiten, zijn door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) de Blijverslening en de Verzilverlening ontwikkeld. De beschikbaarheid van deze leningen is afhankelijk of de gemeente dit product via Svn aanbiedt.

- Blijverslening

Dit product wordt door Laarbeek niet aangeboden.

De blijverslening is er in twee vormen, een hypothecaire lening en een consumptief krediet. Om hiervoor in aanmerking te komen moet de woning een overwaarde hebben en mag de hypotheek en de blijverslening samen niet meer zijn dan 80% van de WOZ-waarde van de woning. Als een hypothecaire lening niet mogelijk is dan kan een consumptief worden aangevraagd van maximaal € 10.000,-.

Er zal nog nader onderzocht worden en met de raad gesproken worden over de haalbaarheid en wenselijkheid van het verstrekken van deze leningsvorm.

- Verzilverlening

Tijdens een van de bijeenkomsten in de kernen is de suggestie gedaan dat de gemeente een zogenaamde verzilverlening zou kunnen gaan verstrekken. Immers ouderen die hun woning willen aanpassen krijgen hiervoor niet altijd een hypotheek bij de bank.

De verzilverlening zoals die momenteel door enkele gemeenten via Svn wordt verstrekt is een hypothecaire lening waarmee de overwaarde van een woning kan worden opgenomen.

Deze lening wordt pas afgelost na verkoop van de woning of bij overlijden van de overgebleven partner. Tussentijds wordt er geen rente betaald of afgelost.

Deze regeling is anders dan bijvoorbeeld de starterslening. Daarbij vindt wel tussentijdse rentebetaling en aflossing plaats en is er sprake van een revolverend fonds. Dat wil zeggen dat uit de rentebetalingen en aflossingen weer nieuwe startersleningen kunnen worden verstrekt. Dit is een manier van duurzaam financieren.

Hoewel de verzilverlening een welkome regeling kan zijn voor ouderen om hun woning aan te passen, zijn de financiële risico's voor de gemeente toch te groot. Juist het ontbreken van het revolverende karakter leidt er toe, dat deze regeling een open eind regeling wordt, d.w.z. hoe meer aanvragen des te meer dat de gemeentelijke financiën c.q. reserves worden aangesproken. Dit laatste is geen wenselijke ontwikkeling.

Speerpunten wonen en zorg

Inzetten op bewustwordingsproces.

Realiseren van een compleet en passend aanbod van voorliggende voorzieningen.

Ontwikkelen wat nodig is om je in je eigen omgeving te blijven redden. Dit wordt uitgewerkt in jaarplannen, te beginnen in 2022 voor de uitvoering van de WMO en het nieuwe beleidsplan sociaal domein.

Bevorderen samenwerking partijen in het woon/zorgveld. Ieder jaar (te beginnen in 2022) wordt een plan gemaakt waarin is opgenomen welke partijen (zorgaanbieders, Wocom, zorgverzekeraars en inwoners) gevraagd worden om samen met de gemeente te werken aan concrete integrale projecten.

Zorgpartners faciliteren bij het realiseren van innovatieve ideeën om de zorg anders/ efficiënter te kunnen (blijven) organiseren.

Onderzoeken en met de raad bespreken of het invoeren van een blijverslening haalbaar en wenselijk is.

Snelheid in procedure omgevingsvergunning.

De procedures die gevolgd moeten worden om een omgevingsvergunning te krijgen zijn soms uitvoerig en duren voor de aanvrager gevoelsmatig altijd te lang.

Vanaf 1 juli 2022 gaat de nieuwe omgevingswet in. Deze nieuwe wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Daarnaast wordt participatie bevorderd. Bijvoorbeeld door burgers en ondernemers zo goed mogelijk te betrekken bij de ontwikkeling van de leefomgeving.

Eén van de uitgangspunten van de Omgevingswet is een snellere besluitvorming over projecten in de leefomgeving. Momenteel wordt onderzocht op welke wijze een snellere besluitvorming binnen de kaders van de nieuwe wet ook gerealiseerd kan worden.

Huisvesting statushouders

Voor statushouders (asielzoekers met een tijdelijke verblijfsvergunning) is iedere gemeente verplicht jaarlijks een door het ministerie van BZK aangegeven aantal mensen te huisvesten, de zogenaamde taakstelling.

Met woCom hebben we hierover prestatieafspraken gemaakt en samen met woCom en LEV groep (vluchtelingenwerk) wordt hier invulling aan gegeven.

Speerpunt vergunninghouders

Behalen jaarlijkse taakstelling door te voorzien in voldoende sociale huurwoningen voor vergunninghouders

Huisvesting woonwagenbewoners

Het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, opgesteld door de VNG in samenspraak met het Interprovinciaal Overleg, Aedes en vertegenwoordigers van Roma, Sinti en woonwagenbewoners, geeft een visie op het standplaatsenbeleid.

Concreet betekent dit:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- De behoefte aan standplaatsen moet in kaart worden gebracht;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende Roma, Sinti of woonwagenbewoner die dit wenst, moet binnen redelijke termijn kans maken op een standplaats.

Omdat het merendeel van de woonwagen eigendom is van woCom willen we de groeimogelijkheden van het aantal standplaatsen procentueel gezien gelijk laten lopen met de groei van het aantal sociale huurwoningen in Laarbeek met als peildatum 1 januari 2022.

Speerpunt woonwagenbeleid

De groeimogelijkheden van het aantal standplaatsen gelijk op te laten lopen met de procentuele groei van het aantal sociale huurwoningen met als ijkdatum 1 januari 2021.

Huisvesting arbeidsmigranten.

Ook in de gemeente Laarbeek wordt een substantieel deel van de werkplekken ingevuld met arbeidsmigranten. Naar schatting werken op dit moment 800-1000 arbeidsmigranten in Laarbeek en gaat dat aantal de komende jaren sterk stijgen. Ook is duidelijk dat er een groot tekort is aan huisvesting voor arbeidsmigranten die hier kortere tijd of een groot deel van het jaar werken (shortstay en midstay), met alle gevolgen van dien zoals een rem op economische groei, druk op starterswoningen, kwetsbare positie arbeidsmigranten enzovoorts.

Arbeidsmigranten die zich hier permanent vestigen (longstay), zien we als gewone woningzoekenden en daarvoor hoeft geen specifiek beleid te worden ontwikkeld. Regionaal is afgesproken mogelijkheden voor huisvesting voor de short en midstay arbeidsmigranten te verruimen. Voor enkele locaties in het buitengebied wordt hier inmiddels aan gewerkt.

Momenteel is een beleidskader in ontwikkeling waarin nader wordt ingegaan op de mogelijkheden en voorwaarden voor het realiseren en aanbieden van huisvesting van arbeidsmigranten in Laarbeek. Naar verwachting zal dit beleidskader begin 2022 aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Speerpunt huisvesting arbeidsmigranten

Vaststellen van een beleidskader waarmee duidelijkheid wordt gecreëerd waar en onder welke voorwaarden adequate huisvesting voor arbeidsmigranten is toegestaan.

Tijdelijke huisvesting in kernrandzones

Vanuit de gemeenteraad is het idee geopperd om in het kader van snelheid te zoeken naar locaties in kernrandzones om aldaar tijdelijke huisvesting te realiseren.

Dit idee is besproken met de provincie, maar voor de provincie is het begrip 'tijdelijk' hooguit 5 tot 10 jaar.

Tijdelijke huisvesting brengt ook onzekerheid met zich mee. Wie wil investeren in een woning als niet zeker is dat die na 5 of 10 jaar nog mag worden gebruikt? Inzet op tijdelijkheid

betekent impliciet ook dat je voor de langere termijn een structurele woning of woonplek moet kunnen aanbieden.

Naarmate de potentieel beschikbare plekken of kansrijke locaties ook meer en meer worden bebouwd met 'definitieve' woningen, zal het in de toekomst moeilijker worden een alternatieve woonlocatie voor de tijdelijke woningen te vinden en aan te bieden. Tijdelijke huisvesting heeft dan ook zeker geen voorkeur.

Inzet blijft wel dat we zoeken naar woonlocaties, maar daarbij de voorkeur geven aan een definitieve invulling.

Woningsplitsing en transformatie

Laarbeek wil voorzien in de behoefte aan woningen. Naast de al bekende nieuwbouwplannen lijken nieuwe woningbouwprojecten buiten de bestaande bebouwing voorlopig niet meer haalbaar. De focus ligt dan ook vooral op het realiseren van extra woningen binnen de bestaande kernen. Met het op 24 juni 2021 door de gemeenteraad vastgestelde afwegingskader transformatie en woningsplitsing heeft het college van burgemeester en wethouders een handvat principeverzoeken voor transformatie en woningsplitsing op een objectieve wijze te kunnen beoordelen. Doel is te zorgen voor voldoende geschikte woningen, een leefbare leefomgeving en voorkomen dat door leegstand van panden verpaupering van de omgeving ontstaat.

Bij transformatie moet bijvoorbeeld worden gedacht aan het realiseren van woningen in een leegstand vastgoed niet zijnde een woning, zoals bijvoorbeeld een winkel of kantoorpand. Transformatie en woningsplitsing hebben als voordeel dat er binnen bestaande bebouwing over het algemeen kleinere woningen tot stand kunnen worden gebracht en leegstand wordt opgelost. Veelal kunnen dergelijke plannen ook sneller worden uitgevoerd dan reguliere bouwplannen. Ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid en zuinig ruimtegebruik biedt dit oplossingen.

De verwachting is dat zich in de toekomst nieuwe kansrijke locaties zullen aandienen. De ontwikkelingen zullen nauwlettend worden gevolgd om kansen optimaal te kunnen benutten. Ook bij woningsplitsing en transformatie willen we prioritering aanbrengen waarbij plannen die zorgen voor betaalbare woningen de voorkeur krijgen boven plannen voor dure woningen.

Speerpunt woningsplitsing en transformatie

Woningsplitsing en transformatie stimuleren. Ook hier wordt prioriteit gegeven aan betaalbare woningen boven dure woningen.

Starterslening

In de raadsvergadering van 28 januari 2021 heeft de raad de aangepaste verordening Starterslening vastgesteld. Daarmee is het maximale aankoopbedrag van een bestaande en een nieuwe woning verhoogd naar € 250.000,-.

De starterslening is een tweede hypotheek met als doel om starters op de woningmarkt zo nodig net dat duwtje te geven om een woning te kunnen aankopen.

De prijzen van woningen zijn in korte tijd zo opgelopen, dat er nauwelijks nog aanbod is van woningen binnen deze prijscategorie. Opnieuw verhogen van de aankoopssom voor een starterslening is echter niet de oplossing, omdat de kredietwaardigheid van de starters niet in gelijke mate oploopt met de prijsontwikkeling van de woningen.

Door te zorgen dat er meer kleinere en betaalbare woningen op de markt komen, komt de starterslening wellicht weer binnen bereik van meer mensen.

Speerpunt starterslening

Huidige verordening handhaven, d.w.z. starterlening beschikbaar stellen voor bestaande en nieuwbouw woningen tot een maximaal aankoopssom van € 250.000,-.

Prestatieafspraken met woCom.

Met woCom maken we jaarlijks prestatieafspraken. In de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over de volgende thema's:

- betaalbaarheid,
- sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg,
- kwaliteit en duurzaamheid,
- leefbaarheid,
- beschikbaarheid en transformatie

Extra sociale huurwoningen:

Daarnaast hebben we afgesproken dat in de periode 2017 – 2024 in totaal 170 extra sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. Tot eind 2021 zijn er in totaal 80 sociale huurwoningen bijgekomen. Per saldo moeten er nog 90 extra sociale huurwoningen bijkomen.

Naast de gebruikelijke afspraken, willen we verdergaande afspraken gaan maken met woCom over de wijze waarop de doorstroming kan worden bevorderd; de maximale mogelijkheden kunnen worden benut om Laarbeekse inwoners bij voorrang een woning toe te wijzen en hoe en hoeveel woningen eenvoudig geschikt gemaakt kunnen worden om mensen langer thuis te kunnen laten wonen. Tenslotte willen we ook met woCom plannen ontwikkelen voor meergeneratiewoningen.

Speerpunten prestatieafspraken met woCom

Naast de speerpunten als opgenomen in de woonvisie 2017 – 2021:

Afspraken maken over:

- doorstroming;
- mogelijkheden voorrang bij woningtoewijzing;
- meer woningen levensloop bestendig maken;
- realiseren meergeneratiewoningen.

Samen met de gemeente de mogelijkheden onderzoeken tot het aanstellen van een doorstroommakelaar.

Alle speerpunten op een rijtje:

1. Speerpunten wenselijkheid

Prioriteit voor kleinere en betaalbare woningen voor senioren en starters, zowel koop als huur.

Voorkeur grondgebonden maar ook mogelijkheden benutten voor gestapelde bouw\appartementen, waarbij omvang en hoogte passend moet zijn bij directe omgeving.

Afspraken maken met woCom en ontwikkelaars om meergeneratiewoningen mogelijk te maken.

Zoveel als mogelijk medewerking verlenen aan woningsplitsing en transformatie.

2. Speerpunten beschikbaarheid

In 2022 zal een voorstel aan de raad worden voorgelegd over de mogelijkheden en wenselijkheden voor het invoeren van een zelfbewoningsplicht.

Versneld uitvoeren van plannen waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is.

Starten met planontwikkeling voor locaties waar gemeente grondeigenaar is die locaties binnen enkele jaren beschikbaar komen.

3. Speerpunt betaalbaarheid

• Nieuwbouw:

Bij de jaarlijkse toewijzing van principeverzoeken er voor zorgen (anterieure overeenkomst) dat bij koopwoningen:

- 60% van de koopwoningen qua prijsgrens maximaal valt binnen de categorie 'Lage middeldure koop als vastgelegd in de geldende regionale begrippenlijst. Voor 2022 is dit maximaal € 255.000,-.
- 30% van de koopwoningen moet qua prijsgrens vallen onder de categorie die in aanmerking komt voor een Nationale Hypotheek garantie. Voor 2022 is dit maximaal € 355.000,-.
- 10% van de koopwoningen mag vallen onder de categorie dure koopwoningen vanaf € 355.000,-.

Voor huurwoningen geldt een begrenzing bij maximaal de categorie 'hoge middenhuur' (voor 2022 is dit een huursom van maximaal € 1.000,- per maand, zoals vastgelegd in de regionale begrippenlijst wonen MRE).

Uitzondering Ruimte voor Ruimte woningen.

• Bestaand:

Woningsplitsing en transformatie. Voor de nieuw te realiseren woningen gelden dezelfde financiële normen als voor nieuwbouw.

4. Speerpunten wonen en zorg

Inzetten op bewustwordingsproces.

Realiseren van een compleet en passend aanbod van voorliggende voorzieningen.

Ontwikkelen wat nodig is om je in je eigen omgeving te blijven redden. Dit wordt uitgewerkt in jaarplannen, te beginnen in 2022 voor de uitvoering van de WMO en het nieuwe beleidsplan sociaal domein.

Bevorderen samenwerking partijen in het woon/zorgveld. Ieder jaar (te beginnen in 2022) wordt een plan gemaakt waarin is opgenomen welke partijen (zorgaanbieders, Wocom, zorgverzekeraars en inwoners) gevraagd worden om samen met de gemeente te werken aan concrete integrale projecten.

Zorgpartners faciliteren bij het realiseren van innovatieve ideeën om de zorg anders/efficiënter te kunnen (blijven) organiseren.
Onderzoeken en met de raad bespreken of het invoeren van een blijverslening haalbaar en wenselijk is.

5. Speerpunt huisvesting vergunninghouders

Behalen jaarlijkse taakstelling door te voorzien in voldoende sociale huurwoningen voor vergunninghouders.

6. Speerpunt woonwagengebeleid

De groeimogelijkheden van het aantal standplaatsen gelijk op te laten lopen met de procentuele groei van het aantal sociale huurwoningen met als ijkdatum 1 januari 2021.

7. Speerpunt huisvesting arbeidsmigranten

Vaststellen van een beleidskader waarmee duidelijkheid wordt gecreëerd waar en onder welke voorwaarden adequate huisvesting voor arbeidsmigranten is toegestaan.

8. Speerpunt woningsplitsing en transformatie

Woningsplitsing en transformatie stimuleren. Ook hier wordt prioriteit gegeven aan betaalbare woningen boven dure woningen.

9. Speerpunt starterslening

Huidige verordening handhaven, d.w.z. starterlening beschikbaar stellen voor bestaande en nieuwbouw woningen tot een maximaal aankoopssom van € 250.000,-.

10. Speerpunten prestatieafspraken woCom

Naast de speerpunten als opgenomen in de woonvisie 2017 – 2021 afspraken maken over:

- doorstroming;
- mogelijkheden voorrang bij woningtoewijzing;
- meer woningen levensloop bestendig maken;
- realiseren meergeneratiewoningen.

Samen met de gemeente de mogelijkheden onderzoeken tot het aanstellen van een doorstroommakelaar.

Bijlage 1.

Verslag digitale inwonerbijeenkomst 'Ouder worden in Laarbeek'

Thema: Wonen

22 februari 2021, 19:00uur

1. Welkom en Inleiding

Wethouder Slaets heet de deelnemers welkom. Wethouder Slaets is wethouder Wmo en ouderenbeleid. Wethouder Slaets geeft een toelichting op vergrijzing. Laarbeek zit qua vergrijzing iets boven het landelijk gemiddelde. Het vraagt om een bewustwordingsproces, om samen op tijd na te denken over later. Belangrijk voor u als inwoner is dat u zo lang mogelijk de regie kunt houden. Als u hier op latere leeftijd over na gaat denken, is het soms lastig om de regie te blijven behouden. Wij willen deze avond ophalen welke woonbehoefte er leeft en welke mogelijkheden er zijn (verwachtingsmanagement).

Wethouder Meulensteen is wethouder wonen en volkshuisvesting. Hij geeft aan dat we uw input gebruiken om te ontdekken welke woonvormen kansrijk zijn de komende 10, 15 of 20 jaar. Het is niet realistisch om nu aan te geven dat er problemen ontstaan die acuut (bv. over 2 maanden) opgelost moeten worden. Er is nu woningnood, maar woningen kunnen helaas niet acuut worden gebouwd. Daarom is het belangrijk om rekening te houden met de aankomende behoefte. Je kunt hier niet vroeg genoeg mee beginnen. Het is belangrijk om deze avond op te halen welke woonbehoefte er leeft onder inwoners. Op de website staat informatie over de woonvormen waar we vanavond het gesprek over voeren: thuis blijven wonen, begijnhof, meergeneratiewoning, Zonnetij en mantelzorgwoning.

2. Programma

Henrie Bouwmans begeleidt de avond en stelt zich kort voor. Het belangrijkste doel is het ophalen van de woonbehoefte. Er is gebruik gemaakt van de applicatie Mentimeter om de input op te halen.

3. Woonvorm

In Mentimeter konden deelnemers aangeven wat de belangrijkste reden is om te kiezen voor een bepaalde woonvorm? Daaruit kwam onderstaande woordenwolk tevoorschijn. Woorden die groter zijn, zijn vaker genoemd. Bij deze vraag zijn er door 59 deelnemers antwoorden ingediend. Op een aantal ingevulde termen is een toelichting gegeven. Alle antwoorden zijn hieronder zichtbaar.

7. Thuis blijven wonen

Wanneer gekozen wordt voor thuis is het belangrijk te realiseren dat het soms lastig kan zijn om hulp en zorg te organiseren als er beperkingen ontstaan. In de andere woonvormen is een vorm van ondersteuning in het concept georganiseerd. Op dit moment zijn er niet zoveel mensen die een volledig woonprogramma op één etage hebben (gelijkvloers). Dat kan soms lastig te realiseren zijn. Aandachtspunt hierbij is dus dat inwoners vroegtijdig nadenken over de gevolgen van de keuze om thuis te blijven wonen. Wat is er nodig om dit te realiseren? Dat is het bewustwordingsproces waar we op inzetten.

Project blijvend thuis in eigen huis: groep vrijwilligers die bij een woning een advies geven hoe je het huis kunt aanpassen om in je eigen woning te kunnen blijven wonen (woning verbeter advies). Dit project past precies in de gedachte om de bewustwording op gang te brengen. Gemeente moet hierin ook faciliteren: bijvoorbeeld in het mogelijk maken van uitbouwen (vergunningen). Het nut van dit project wordt onderschreven, wel belangrijk om de keuzevrijheid van inwoners te waarderen. Niet iedereen zit hier op te wachten, moet dus niet verplicht zijn. Er komen de laatste jaren steeds meer mogelijkheden op het gebied van domotica. Dit is ook belangrijk om mee te nemen in een woning verbeter advies.

Vraag: gaat de Wmo afgebouwd worden? Dat is niet het geval. Het gaat hier puur over het ophalen van de woonbehoefte en een toelichting op het gemeentelijk beleid.

8. Begijnhof

Beperkt qua omvang 8-16 mensen die centraal om een tuintje wonen. Over het algemeen gelijkgestemden, gelijke leeftijdscategorie. Voldoet ook aan het aandachtspunt groen, vanwege de gezamenlijke tuin. Hoogbouw is niet mogelijk in het begijnhof concept. Iemand die besluit in een begijnhof te gaan wonen, staat open voor het contact met andere bewoners en een bepaalde mate van sociale controle. Bv. Leonardusplein is een voorbeeld van een Begijnhof.

Vraag: waarom maar 8-16 woningen? Wij gaan niet direct over het totaal aantal woningen. Heeft wel te maken met de beperkte ruimte, als je 30 woningen in een hofje wil plaatsen kost dat erg veel ruimte.

Waarom geen hoogbouw in Begijnhof? Met hoogbouw is groen soms lastig. Begijnhof in zijn traditionele vorm is laagbouw met een tuin. Het een sluit het ander niet volledig uit. Een en ander is volledig afhankelijk van de behoefte. Vanuit de chat wordt bepleit dat ook Begijnhof een mix mogelijk moet zijn van verschillende leeftijden.

Betaalbaarheid is belangrijk. Mensen verkopen hun huis en willen in verband met de leeftijd niet opnieuw kopen, daarom heeft huren de voorkeur. De woningmarkt zit nu vast. We willen daarom met deze avond 20 jaar vooruit kijken. Het is helaas niet mogelijk om de voorkeuren binnen nu en een paar jaar te realiseren. Bouwen kost nu eenmaal tijd en daarnaast moet er ruimte beschikbaar zijn.

9. Meergeneratiewoningen (Knarrenhof)

Hier gaat het om wonen voor verschillende leeftijdscategorieën bij elkaar. Idealiter heb je in deze woonvorm op de begane grond de wat oudere doelgroep wonen, die wat ondersteuning nodig hebben. Boven kunnen dan jongere mensen wonen die de ondersteuning kunnen bieden. Er wordt door bewoners een sociaal contract gesloten waarin ze zich verbinden aan het bieden van ondersteuning aan elkaar. Fitte ouderen zorgen voor de jongeren (bv. kinderen van deze bewoners) en de jongeren zorgen voor de ouderen. Vaak kan niet alles, bijvoorbeeld dicht bij de winkels en groen.

Vanuit de deelnemers wordt onderschreven dat deze woonvorm een hele mooie manier is om jongeren aan ouderen te verbinden. Er zijn wel wat zorgen over de handhaving van dit sociaal contract. Het is belangrijk om het vanuit vertrouwen te benaderen i.p.v. wantrouwen (en handhaving). We moeten uitgaan van het standpunt dat inwoners bij elkaar betrokken willen zijn.

Ook zijn er zorgen over hoe druk de jongeren het zelf hebben. Blijft er tijd over om anderen te helpen? Er zijn bijvoorbeeld CPO projecten, dat kun je ook met jongeren en ouderen samen doen. Je vraagt jongeren om specifiek in te schrijven voor een project. Ze weten daarom waar ze voor kiezen, dus is dat een bewuste keuze.

Aandachtspunt: ouderen zelf geven vaak aan toch geclusterd te willen wonen. Overdag is er niet zoveel te beleven, omdat die jongeren aan het werk zijn.

10. Zonnetij

Vraag tussendoor: kan er maar gekozen worden voor 1 woonvorm? Nee, dat is niet het geval. De meest gekozen woonvormen bepalen onze richting, samen met de kansen en mogelijkheden die er in de omgeving zijn.

Zonnetij gaat uit van een gemeenschappelijkheid in de ruimte, waar bijvoorbeeld activiteiten georganiseerd worden voor bewoners en de wijk eromheen. Het is hierbij belangrijk om het betaalbaar te houden. In de praktijk betekent dat dat er een aantal mensen zijn die meer betalen, om het gehele complex betaalbaar te houden. Samen met WoCom en de Zorgboog is gekeken hoe we de gemeenschappelijke ruimte een functie te geven. Het moet hierbij wel financieel haalbaar zijn. Dit is een proef. Als zich dit goed ontwikkeld kan dit ook verder worden uitgerold naar andere wooncomplexen.

Vanuit de deelnemers wordt aangegeven dat het een beetje lijkt op de vroegere bejaardenhuizen. Belangrijk verschil hierbij is wel dat wonen, zorg en welzijn zijn losgekoppeld waar het in de vroegere bejaardenhuizen 1 pakket was. Op het concept wordt positief gereageerd. Ook is het een voordeel dat je op een kleiner grondoppervlak meer mensen kunt huisvesten. Het is voor de woonomgeving belangrijk dat mensen elkaar kennen. Dat moet je organiseren, er is meer nodig dan alleen het hebben van een ruimte.

Er wonen in Zonnetij alleen senioren. Voor de activiteiten in de gemeenschappelijke ruimte wordt juist ook de verbinding met alle leeftijden gezocht.

De reden dat er misschien weinig voor Zonnetij gekozen is in de poll, is dat er maar 1 keuze gemaakt kon worden.

11. Mantelzorgwoning

Er is maar weinig gekozen voor de vorm mantelzorgwoning (4%). Het gaat hier niet om inpandig inwonen, maar bv. in de tuin. Misschien is er weinig voor gekozen omdat het concept achterhaald is door betere woonvormen. Er is een indicatie nodig voor mantelzorg. Er moet dus al sprake zijn van mantelzorg, wanneer een aanvraag voor een mantelzorgwoning wordt gedaan. Mantelzorgwoningen zijn ook inzetbaar voor andere personen dan familieleden. Een andere term voor mantelzorgwoning is de kangoeroewoning.

Waarom gaat we niet voor pre-mantelzorgwoningen? Er is dan nog geen indicatie voor mantelzorg, maar de verwachting is dat de mantelzorgvraag gaat ontstaan. Kun je bijvoorbeeld organiseren door een minimumleeftijd in te stellen. Het risico hierbij is als er geen mantelzorgsituatie ontstaat, wat doe je dan met de mantelzorgwoning? De wethouder heeft gevraagd aan de inbrenger om meer informatie om dit te kunnen realiseren (wordt apart toegezonden).

Door te gemakkelijk aan mantelzorgwoningen toe te geven, ga je misschien extra wooneenheden creëren. Er is dan feitelijk sprake van woningsplitsing. Daar kan ook een verzoek voor ingediend worden en heeft dan niet per se te maken met mantelzorg. Zitten wel voorwaarden aan verbonden. Bij specifieke situaties kan dit worden uitgezocht.

Ook aandachtspunt: niet iedereen heeft plek en niet iedereen wil zijn/haar ouders in de achtertuin hebben. Mooi concept, maar niet voor iedereen haalbaar.

12. Welke woonvorm en vervolg op deze bijeenkomst

Deelnemers mochten opnieuw een keuze maken uit de woonvormen, na de toelichting die is gegeven. Welke woonvorm heeft de voorkeur? Deze vraag is door 49 deelnemers beantwoord.

35% thuis blijven wonen
18% Begijnhof
29% Meergeneratiewoning (Knarrenhof)
14% Zonnetij
4% Mantelzorgwoning

De meeste deelnemers kiezen voor thuis blijven wonen en de meergeneratiewoning. Begijnhof is iets minder populair en Zonnetij iets populairder geworden ten opzichte van de vorige peiling (voor de toelichting). Mantelzorgwoning blijft achter, dit is niet de woonvorm voor de toekomst. Deze mogelijkheid zal wel altijd blijven bestaan.

De begijnhof levert iets in, Zonnetij lijkt daarvan te profiteren. Meergeneratiewoningen zorgen voor reuring, ten opzichte van de begijnhof waar mensen vanuit dezelfde leeftijdscategorie wonen. Wij staan aan de vooravond van een nieuwe woonvisie, daar is dit heel belangrijke input voor. Hieruit nemen wij mee dat we op zoek gaan naar plekken om meergeneratiewoningen te realiseren. Deze plekken kunnen ook gevonden worden via projectontwikkelaars of woningbouw.

Daarnaast heeft deze avond opgeleverd dat we discussie hebben gevoerd over het behouden van regie over eigen leven. Het was heel mooi om deze bewustwording te zien tijdens de discussie. Er wordt al goed nagedacht over de gevolgen van thuis blijven wonen, of juist verkopen en dan gaan huren? Door er op tijd over na te denken, hou je regie en kun je zelf nog een keuze maken zonder tijdsdruk.

We zijn erg blij met de grote respons op deze bijeenkomst (ruim 60 deelnemers). In de vervolmaking van de woonvisie kan er mogelijk nogmaals om input gevraagd worden. Als er in de tussentijd ideeën of opmerkingen zijn kunnen inwoners altijd contact opnemen. In het najaar gaan we het traject mantelzorg en langer thuis blijven wonen verder uitdiepen. Dit aan de hand van de informatie over pre-mantelzorgwoningen, woningsplitsing en het project blijvend thuis in eigen huis.

Bijlage 2.

Verslag bijeenkomst dorpsraden en seniorenraad over wonen in Laarbeek d.d. 28-7-2021

Wethouder Meulensteen heet iedereen van harte welkom. Hij geeft aan dat de gemeente werkt aan een nieuwe woonvisie voor de jaren 2021-2025. Hiervoor wil het college zoveel mogelijk input ophalen wat betreft wensen en mogelijkheden. Hij verwijst naar de discussie die hierover is gevoerd met de gemeenteraad op 22 juni jl. en de digitale bijeenkomst op 22 februari met circa 80 inwoners.

De wereld verandert snel en ook op de woningmarkt is van alles aan de hand. We kunnen niet stil blijven zitten en zo is er inmiddels beleid vastgesteld om panden te transformeren naar woningen en grotere woningen te splitsen in aparte wooneenheden. Daarentegen zijn de mogelijkheden om veel nieuwe woningen te bouwen uiterst beperkt dus er zullen goede keuzes gemaakt moeten worden die aansluiten bij de huidige maar ook zeker bij de toekomstige behoeften.

Discussiepunt 1. Voor wie moeten we gaan bouwen?

- **Constateringen:**

Veel woningen gaan naar mensen gaan die niet afkomstig zijn uit Laarbeek. Bekijk hoe je eigen inwoners meer kans kunt geven?

Jongeren komen niet aan een woning. Met jongeren wordt niet of te weinig gesproken.

Gebrek aan betaalbare woningen.

Gebrek aan kleine woningen.

Te weinig woningen in middenhuur. (huur tussen €740 en €1.000,-)

Wethouder Meulensteen zegt dat met projectontwikkelaars afspraken worden gemaakt dat de woningen de eerste 3 of 5 maanden worden aangeboden aan mensen uit Laarbeek. Wanneer het gaat om particuliere bouw op particuliere grond dan hebben we daar al gemeente geen grip op.

WoCom zorgt voor de verhuur van de sociale huurwoningen. Wetgeving voorkomt dat we voorrang kunnen geven aan eigen inwoners.

Wethouder Slaets zet dat er wel gespreken plaatsvinden met jongeren. De avond over ouder worden in laarbeek was niet gericht op ouderen maar meer op de doelgroep tussen 40 en 55 jaar. Hoe jongeren meer betrokken kunnen worden is een aandachtspunt dat opgepakt zal worden.

- **Ideeën:**

Bekijk of blijverslening kan worden ingevoerd

Kijk naar woonmogelijkheden om doelgroepen (bijvoorbeeld jong en oud) te combineren

Zorg voor kleinere woningen c.q. appartementen

Zorg dat woningen levensloop bestendig worden

Discussiepunt 2. Willen we bepaalde woonvormen, woontypes stimuleren.

- **Constateringen:**

Er zijn in Laarbeek voldoende eengezinswoningen zijn.

Geen behoefte aan extra aantallen grote woningen.

Discussiepunt 3. Hoe kunnen we bevorderen dat mensen hun woning levensloop bestendig maken.

- **Ideeën:**

Probeer mensen te ontzorgen en van informatie te voorzien.

Investeer in bewustwordingsproces

Stel seniorenmakelaar aan die zoekt naar de beste oplossingen.
Gemeente kan partijen bij elkaar brengen.

Discussiepunt 4. Moeten we transformatie en woningsplitsing voorrang geven ten opzichte van nieuwbouw.

Constateringen:

Bij transformatie en splitsing wordt ook de parkeerbehoefte groter.

Kijk wat het snelste gaat om de woningvoorraad te verhogen.

Provincie kiest voor inbreiding boven uitbreiding.

In nieuwe woonvisie niet opnemen welke locaties we (willen) hebben.

Splitsing leidt tot kleinere woningen en daar is behoefte aan.

Splitsen niet ten koste van alles. Kijk ook naar historische achtergrond van het betreffende pand.

Kijk goed naar de verdeling van sociale huurwoningen over de verschillende kernen. Lieshout heeft er relatief weinig.

Kijk ook naar demografische ontwikkeling en houdt daar rekening mee (zie provinciale bevolkings- en woningbehoefte.

<https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>).

Bijlage 3.

Input uit informatiebijeenkomst wonen De Dreef Aarle-Rixtel, 9 september 2021.

1. Kleiner wonen:

Is er behoefte aan kleinere woningen in Aarle-Rixtel en in welke vorm en omvang?

Idee: plaats tijdelijke woningen (tiny houses) op stuk grond buiten de bebouwde kom. Combineer wonen en natuur. Huur grond van eigenaar en laat bestemming landbouw/groen etc.

Leg bos aan waar bewoners uit kunnen oogsten.

Zorg: bij verhuizing naar kleinere woning stijgen vaak de woonlasten. Ook in geval van huur.

2. In hoogte bouwen.

Hangt af van locatie. Huidige locatie basisschool Brukelum zou daarvoor geschikt zijn.

Appartementen zijn wenselijk voor jong en oud. Voorkeur voor huur (sociaal en middenhuur)

3. Woningssplitsing

Geen opmerkingen e.d.

4. Meergeneratiewoningen.

Gaat in de meeste gevallen over huurwoningen.

Worden vraagtekens gezet bij toegankelijkheid voor jongeren. Zeker bij sociale huur verdienen jongeren al snel te veel om daar voor in aanmerking te komen.

Woonlasten voor een appartement zijn vaak net zo hoog of hoger dan die voor een eengezinswoning. Maakt mensen terughoudend.

Hoe ga je mensen selecteren die voor een meergeneratiewoning in aanmerking komen?

5. Wonen en zorg

Zorg voor doorstroming op de woningmarkt. Liever geen nieuwe eengezinswoningen maar kleinere betaalbare woningen.

Zorg dat mensen uit Laarbeek bij voorrang in aanmerking komen voor een geschikte huurwoning.

6. WoCom

Bij nieuwbouw geeft woCom al voorrang aan inwoners. Nu onderzoek hoe dit – binnen de bestaande regelgeving – ook bij bestaande woningen kan. Ook onderzoekt woCom hoe de doorstroming kan worden bevorderd.

Huisvesting vluchtelingen is wettelijk verplicht.

Algemeen:

Zorg dat je in de toekomst flexibel kunt inspelen op veranderende behoefte.

Tijdelijke woningen voor 15 jaar. Op tijd bekijken of ze na 15 jaar weg moeten of definitief mogen blijven staan.

Bijlage 4.

Input uit informatiebijeenkomst wonen Buurthuis Mariahout, 15 september 2021.

1. Kleiner wonen.

Senioren stromen niet door omdat kleiner wonen niet mogelijk is en wanneer het mogelijk is dat vaak te duur is.

Er zijn te weinig kleine woningen

Geen mogelijkheden tot doorstroming

Behoeftte aan betaalbare woningen

Bij tijdelijke woningen zoals Tiny Houses wordt de voorkeur gegeven aan koopwoningen.

Suggestie wordt gedaan om in het kader van een Ruimte-voor-ruimtewoning een woning van 2 à 3 gezinnen te bouwen.

Zorg dat ouderen naar een kleinere betaalbare woning kunnen, zodat jongeren kunnen instromen op woningmarkt.

Jongeren naar een kleinere woning is niet persé de oplossing, het gaat eerder om een betaalbare woning.

2. In de hoogte bouwen.

3 bouwlagen is haalbaar. Hangt van locatie af.

Zorg is dat mensen uit Mariahout weinig of geen voorrang krijgen. Dit belemmert de doorstroming.

Gemeente met projectontwikkelaars voor zijn.

Als groep inwoners met een concreet haalbaar en betaalbaar plan komen, gaat gemeente dit serieus bekijken.

Het onderwerp 'voorrang' komt als zodanig niet in de woonvisie.

3. Meergeneratiewoningen.

Opmerking vanuit jongeren; door werk ook weinig tijd over om voor ouderen te zorgen.

Huur is minder gewild.

4. Wonen en zorg.

Thema bewustwording.

5. WoCom.

Veel informatie blijkt onbekend, zoals de ouderen die een eigen woning hebben verkocht in bepaalde gevallen ok in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning.

Oproep aan WoCom zet die informatie ook in de Mooilaarbeekkrant.

Algemeen:

Zorg voor een gezonde mix van kleine en grote woningen.

Plan Hoge Suute is voor de meeste jongeren te duur.

Minder behoefte aan huurwoningen en grotere woningen

Zorg voor betaalbaarheid vooral voor de jeugd.

Bijlage 5.

Input uit informatiebijeenkomst wonen Ontmoetingscentrum Beek en Donk, 23 september 2021.

1. Kleiner wonen:

Senioren willen vaak van grote koopwoning naar kleinere (huur)woning. Probleem is er niet of is niet te betalen. Voorkeur voor huur. Geen zicht op mogelijkheden.

Jongeren wonen soms al te klein. Voor stichten gezin willen ze iets groters kopen maar is vaak te duur. Behoefte aan kleinere/ betaalbare eengezinswoningen.

Zorg dat mensen uit Laarbeek bij nieuwe woningen voorrang krijgen.

Woningen moeten haalbaar en betaalbaar zin.

Gewone bestaande woningen zijn voor starters geen optie.

Starterslening is niet meer van toepassing vanwege sterk gestegen koopprijzen.

Tiny houses zijn voor veel jongeren na verloop van tijd weer te klein.

Bekijk in het kader van betaalbaarheid ook naar mogelijkheden voor prefab woningen.

2. In de hoogte bouwen:

4 à 5 bouwlagen is max.

Voorkeur blijft voor grondgebonden kleine woningen boven appartementen.

Zorg voor doorstroming.

Kunnen er woningen worden gebouwd bij agrarische bedrijven die zijn gestopt?

Ook als er belangstelling is voor bijvoorbeeld grote vrije kavels, dan dit opnemen in de woonvisie.

3. Woningsplitsing:

Is kans voor jongeren.

Bij splitsing moet woning groot genoeg zijn voor gezin.

Wordt positief op gereageerd.

4. Meergeneratiewoningen:

Geen bijzonderheden.

5. Wonen en Zorg:

Suggestie: maak een verzilveringslening mogelijk, waardoor ouderen hun woning kunnen aanpassen.

Bijlage 6.

Input uit informatiebijeenkomst wonen in Dorpshuis Lieshout 29 september 2021

1. Kleiner wonen.

Er zijn geen/te weinig seniorenwoningen met klein tuintje.
Zowel behoefte aan koop als huur seniorenwoning.
Zorg ook voor woningen boven sociale huurgrens.
Particuliere huur is in het algemeen te duur.
Seniorenwoningen ontwerpen met senioren in plaats van voor senioren.
Voor jeugd behoefte aan vrijstaande woningen.
Er is ook jeugd die een grotere kavel/woning willen.
Voor starters is het moeilijk om aan een woning te komen.
Zorg voor meer betaalbare woningen tot € 250.000,- en betaalbare huurwoningen voor jongeren en senioren.
Senioren willen in hun dorp blijven wonen.
Bij tijdelijke woningen wordt de voorkeur uitgesproken voor koopwoningen in verband met lagere woonlasten.
Tiny houses niet persé alleen voor jongeren. Zijn ook beschikbaar voor kleine gezinnen.

2. In de hoogte bouwen:

Is mogelijk mits betaalbaar.
Hoogte hangt af van locatie en moet passen in omgeving.
Senioren hebben toch vaak behoefte aan tuintje.

3. Woningsplitsing:

Jongeren geven aan liever iets voor hun zelf te hebben.
Splitsing maakt kleinere betaalbare woningen mogelijk.

4. Meergeneratiewoningen:

Liever kleine woningen voor jong en oud naast elkaar dan boven elkaar.
Zorg voor elkaar is geen probleem.
Alleen voor starters?
Er moet wel levendigheid zijn. In Prinsenhof Lieshout gebeurt te weinig.
Wie krijgt voorrang?

5. Wonen en Zorg:

Een soort van bejaardenhuis wordt gemist als brug tussen thuis wonen en een verpleeghuis.
Iedere kern heft behoefte aan een soort van zorghuis zoals bijvoorbeeld Zonnetij.
Suggestie: verbouw voormalige Rabobank tot zorgappartementen.
Vermeld in woonvisie dat kans op een zorgwoning erg klein is om zo de bewustwording te versterken.

6. WoCom:

Woningruil binnen woCom is op aanvraag onder bepaalde voorwaarden mogelijk.

Algemeen:

Bekijk mogelijkheden CPO-project. Samen bouwen is vaak goedkoper.
Tiny houses kunnen snel worden gebouwd. Zoek naar locaties voor Tiny Houses?
Onderzoek of Tiny houses langer dan 15 jaar kunnen blijven staan.
Heeft of wil de gemeente een zelfbewoningsplicht?
Mag je bouwen voor 'eigen' mensen?

Hoe blijven inwoners op de hoogte van bouwplannen e.d.?

Hoe kun je er voor zorgen dat de jeugd tijdig betrokken en geïnformeerd wordt?

Suggestie: digitale nieuwsbrief wonen in Laarbeek over welke plannen er zin of er mogelijk aan komen.

Bijlage 7.

Woonvisie 2017-2021 'Wonen in Laarbeek'.